

公営住宅等整備事業（地域居住機能再生推進事業）再評価項目調書

事業名	公営住宅等整備事業（地域居住機能再生推進事業 桜の宮周辺地区）	事業主体	神戸市			
地区名	桜の宮周辺地区	施行箇所	神戸市北区甲栄台1～4丁目			
地区面積	20.4ヘクタール	施行面積	14.3ヘクタール			
再評価の実施理由	再評価実施（H30）後一定期間が経過している事業					
整備計画の内容	名称	桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画				
	整備の方針	市営桜の宮住宅については、建設後40年以上が経ち、建物と設備の老朽化が進んでいるため、平成22年度に神戸市が策定した「第2次市営住宅マネジメント計画」において、建替えを行う住宅として位置づけている。管理戸数が2,299戸と大規模団地であるため、建替えにあたっては、既入居戸数と今後の需要を踏まえて、集約建て替え・管理戸数縮減を図り、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点から、まちの活性化や市民の良好な住宅ストックの形成、住民の利便性の向上を図る。				
計画の目標	第2次市営住宅マネジメント計画に沿って桜の宮住宅の建替えを実施する。当該住宅は老朽化し耐震性が低い住棟も含まれることから、適正な集約建て替えを行うことにより、市営住宅会計の健全化を図るとともに、引き続き住宅セーフティネットの中で市営住宅に求められる役割を果たしていく。また、余剰地の売却に際しては建替えと一体的なまちづくりを図る。					
事業の概要	整備される主な公共施設	<公営住宅> 1,250戸及び付帯施設（1期450戸、2期800戸） <関連公共施設> 団地内道路拡幅整備等6路線（1期2路線、2期4路線） 公園再整備2か所（1期1か所、2期1か所）				
	事業採択	平成25年度	着手	平成26年度	完了	令和8年度
	総事業費（参考）	289億円		補助金（参考）	135億円	
費用便益分析	貨幣換算した便益：B	307億円		費用：C	319億円	
	便益の内訳及び主な根拠	家賃収入：287億円 駐車場収入：16億円 用地残存価値：2億円 建物残存価値：2億円		費用の内訳	用地費：36億円 建設費：211億円 維持管理費：59億円 その他：13億円	
	B/C	0.96				
貨幣換算が困難な効果による評価（事業効果）	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーな公共動線（通路・EV） ・戸建て分譲住宅の供給 ・（市住）子育て世帯向け住戸の整備 ・公園の再整備 ・利便施設（コンビニ等）の整備 ・福祉施設の整備 ・地域コミュニティの活性化 ・第3次市営住宅マネジメント計画方針への反映 					
再評価の視点（投資効果等の事業の必要性、事業の進捗の見込み、コスト縮減等）	<p>【事業の進捗の見込み】 1期事業は完了。2期事業についても令和6年1月までに全住棟への入居が開始される見込みであり、今後は既存市営住宅の解体撤去及び公共施設整備、余剰地活用を計画に沿って実施予定である。</p> <p>【投資効果等の事業の必要性】 本事業の核となる市営住宅の建替えは概ね完了の見込みであるが、道路など公共施設整備による居住環境の改善や、民間住宅整備によるエリア再生など、当地域の目標像を実現するために、引き続き事業の必要性は高い。</p>					
特記事項	本団地の建替えにおいては、既存住宅が2,299戸と大規模であり、また、余剰地活用も含め、まちづくりの観点から一体的に整備を行う必要があることから、PFI事業により進めている。今後もコスト縮減や工期短縮も含めた、民間ノウハウの活用を図る。					
対応方針	継続					
対応方針理由	事業の必要性・重要性・進捗度から総合的に判断したため。					